



Bamberg

Frankenwaldstraße 7

2 DHH
4 Stellplätze

IGC 

Immobilien-gesellschaft
mbH & Co. KG

www.bgw24.de

Die Werte

IGC Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG

Als Immobiliengesellschaft sind wir spezialisiert auf die Privatisierung von Wohnraum.

Die regionale Ausrichtung unseres Unternehmens bietet für den Kunden handfeste Vorteile: Wir kennen den Markt, in dem wir agieren **seit vielen Jahren** und nutzen diese Kenntnisse, um die Zusammenarbeit mit unseren Kunden und Dienstleistern von Beginn an auf eine vertrauensvolle Basis zu stellen.

Nur ein Beispiel hierfür ist, dass wir bei unseren Neubauprojekten zusammen mit unseren Verbundpartnern ausschließlich mit Handwerksbetrieben aus der Region zusammenarbeiten. So können wir eine hohe Qualität der handwerklichen Leistungen bei unseren Objekten garantieren und stehen in engem Kontakt zu unseren Handwerkerfirmen.

Wertebewusstsein haben und erhalten

Unsere Immobilien erfüllen höchste Ansprüche an zeitgemäße Wohnkultur, an Immobilien, die in unserer schnelllebigen Zeit ein Synonym für Werte wie Solidität, Individualität und sorgenfreies Wohnen sind.

Die Entscheidung, eine Immobilie zu erwerben, erfüllt die elementarsten Bedürfnisse des Menschen nach Sicherheit und Geborgenheit, muss aber sorgfältig geplant und bewirtschaftet werden.

Also ist nach dem grundsätzlichen „Ja“ zum Immobilienkauf nur noch eines entscheidend:

Die Auswahl des Objekts, das optimal auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist und eine fundierte, engagierte und professionelle Bewirtschaftung des Objektes.

Immobilien als Sachwertanlage – eine sichere Basis für Ihr Vermögen

Immobilieninvestition – eine Entscheidung mit Zukunft

Wenn Sie Ihr Ersparnis sicher anlegen wollen, sollten Sie Ihr Geld auch in Immobilien investieren, egal, ob Sie selbst einziehen möchten oder den Wohnungs- bzw. Hauskauf als reine Kapitalanlage betrachten.

Wertvoll wird, was rar ist

Unabhängig von kommenden Entwicklungen auf dem Geld- oder Aktienmarkt wird Immobilieneigentum in ausgesuchten Lagen immer gefragter. Für Sie bedeutet dies ein hohes Wertsteigerungspotential und eine solide Zukunftssicherung. Diese Attraktivität ist natürlich auch für den Fall eines Wiederverkaufs die einzig richtige Entscheidung.

Kapitalanleger bauen auf Immobilien

Immobilieninvestition ist die Topinvestition und ein „Muss“ im Portfolio für vorausschauende Kapitalanleger. Sichere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dürfen in keinem optimierten Vermögensplan fehlen. Eine Immobilieninvestition wird steuerlich bevorzugt und generiert eine kontinuierliche Wertentwicklung.

Immobilieninvestition – eine gute Alterssicherung

Um Ihren Lebensstandard auch im Alter zu sichern, müssen Sie privat vorsorgen. Die zunehmende Überalterung der Gesellschaft hat für immer höhere Rentenbeiträge gesorgt.

Gleichzeitig ist ungewiss, über wie viel Einkommen Sie später einmal verfügen werden. Mieteinnahmen als stattliche „Zusatzrente“ dagegen sind unabhängig von der staatlichen Rentenentwicklung.

Rentnerhaushalte zahlen zwischen 25 und 40 % ihres verfügbaren Einkommens für die Miete. Tendenz steigend! Durch den Kauf einer Immobilie machen Sie sich vom Vermieter bzw. von permanenten Mietsteigerungen unabhängig.

„Bezahlen Sie mit Ihrer Miete Ihre eigene Wohnung, nicht die Eigentumswohnung Ihres Vermieters, oder vermieten Sie selbst und lassen andere Ihre Eigentumswohnung bezahlen.“

Immobilien erwerben – Steuervorteile nutzen

Immobilien werden mehr als jede andere Vermögensform vom Staat über Steuerentlastungen gefördert. Grundsätzlich sollte unterschieden werden, ob Sie eine Wohnung als Kapitalanlage erwerben und sie vermieten, oder ob Sie selbst in die eigenen vier Wände einziehen möchten.

Vereinbaren Sie einen Termin mit uns – wir erklären Ihnen gerne, wie es funktioniert.



Immobilieninvestitionsgesellschaft
mbH & Co. KG

Standort Bamberg



Wirtschaftsstandort Bamberg

Hohe Lebensqualität, ein attraktives kulturelles Umfeld und moderne Infrastruktur bilden den Rahmen für eine seit Jahren konstante Wirtschaftsentwicklung. Kleine, mittelständisch geprägte Unternehmen wie auch weltweit agierende Global Player sind für den wirtschaftlichen Erfolg Bambergs maßgeblich beteiligt. Sie prägen Bamberg als Wirtschaftszentrum Oberfrankens und zukunftsorientierte Wachstumsregion. Die höchste Arbeitsplatzdichte in der Region spiegelt sich in der im Vergleich zu Bayreuth, Coburg und Hof niedrigeren Arbeitslosenquote wieder. Besonders stark vertreten sind das verarbeitende Gewerbe und der Dienstleistungssektor. Bamberg ist auch High-Tech-Standort. Mehr als zehn Prozent der Arbeitsplätze sind der IT-Branche zuzurechnen. Bamberg ist eine Aufsteigerstadt! Der Wirtschaftsstandort Bamberg ist Teil der Europäischen Metropolregion Nürnberg und damit bestens an internationale Märkte angebunden.

In Bamberg lässt es sich prima leben.

Bamberg ist eine charmante Stadt, die mit ihrem historischen Flair und der malerischen Altstadt begeistert. Die UNESCO-Weltkulturerbe-Stadt bietet eine hohe Lebensqualität, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine lebendige Kulturszene. Die gemütlichen Cafés, traditionellen Brauereien und schönen Parks laden zum Verweilen ein. Zudem sorgt die gute Anbindung an die Natur und die freundliche Gemeinschaft dafür, dass sich die Bewohner hier rundum wohlfühlen.

Bildung in Bamberg

Die Stadt beherbergt die renommierte Universität Bamberg, die für ihre exzellenten Studiengänge in den Geistes- und Sozialwissenschaften bekannt ist. Zudem gibt es zahlreiche Gymnasien und Bildungseinrichtungen, die praxisnahe Ausbildungsmöglichkeiten bieten. Die Schulen in Bamberg zeichnen sich durch ein breites Fächerangebot und engagierte Lehrkräfte aus, die die Schüler individuell fördern.

In 5 Minuten nach überall...

Bamberg liegt rd. 60 km nördlich von Nürnberg und etwa 70 km östlich von Würzburg. Bamberg bietet Autobahnanschluss an die A70 (Bayreuth–Schweinfurt) und die A73 (Nürnberg–Bamberg), einen ICE-Bahnhof und den Bayernhafen Bamberg. Ganz in der Nähe ist der internationale Airport Nürnberg und vor Ort ein Flugplatz für den Geschäftsflugverkehr. Dies macht den Standort zu einem leistungsfähigen Güterverkehrszentrum im Herzen Europas.

Lageplan - Frankenwaldstr. 7, Bamberg



Die beiden Doppelhaushälften liegen in einer ruhigen Wohngegend von Bamberg OT Gaustadt.

Von dort aus sind alle Dinge des täglichen Lebens gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Sei es ein Sparziergang am Regnitzkanal oder der Einkauf von Lebensmitteln im nah gelegenen Supermarkt, die kurzen Distanzen im Alltag sparen Zeit für mehr Freizeitaktivitäten.

Hier punktet der Ortsteil Gaustadt mit viel Natur pur für Wanderungen und Radtouren in der Umgebung. Zahlreiche Spielplätze, das Freibad sowie der „Erba-Park“ bieten einen besonderen Anreiz für Familien.

Entfernungen zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmittel...

- | | |
|------------------------------|-------|
| • Edeka Stadter | 352 m |
| • Lidl | 484 m |
| • Bäckerei Fuchs | 341 m |
| • Bankfiliale Sparkasse | 170 m |
| • Freibad | 910 m |
| • Erba-Park | 566 m |
| • Kindergarten St. Sebastian | 317 m |
| • Volksschule Gaustadt | 249 m |

Objektbeschreibung - Frankenwaldstr. 7, Bamberg



Neubau von 2 Doppelhaushälften mit je einem Carport sowie einem Stellplatz

Das wichtigste im Überblick:

- 141 m² Wohnfläche auf 3 Etagen
- Grundstücksfläche ca. 313 m²
- Terrasse Südseite
- großer Gartenanteil
- Energieeffiziente Heizungsanlage: nachhaltige Luftwärmepumpe
- KfW Effizienzhaus 55
- Kellerersatzraum
- Fahrradabstellmöglichkeit
- Baubeginn: Frühjahr 2025
- Kaufpreis schlüsselfertig gemäß Baubeschreibung 875.000,00 €

Wohnflächenberechnung - Frankenwaldstr. 7, Bamberg



Erdgeschoss

Windfang	3,81 m ²
Flur	8,65 m ²
HWR	4,02 m ²
Gäste WC	2,19 m ²
Anschlußraum	4,67 m ²
Küche	5,27 m ²
Wohnen/Essen	22,08 m ²
gesamt	50,69 m²

Obergeschoss

Diele	8,07 m ²
Gast	12,70 m ²
Büro	8,72 m ²
Bad	8,75 m ²
Schlafen	12,70 m ²
gesamt	50,94 m²

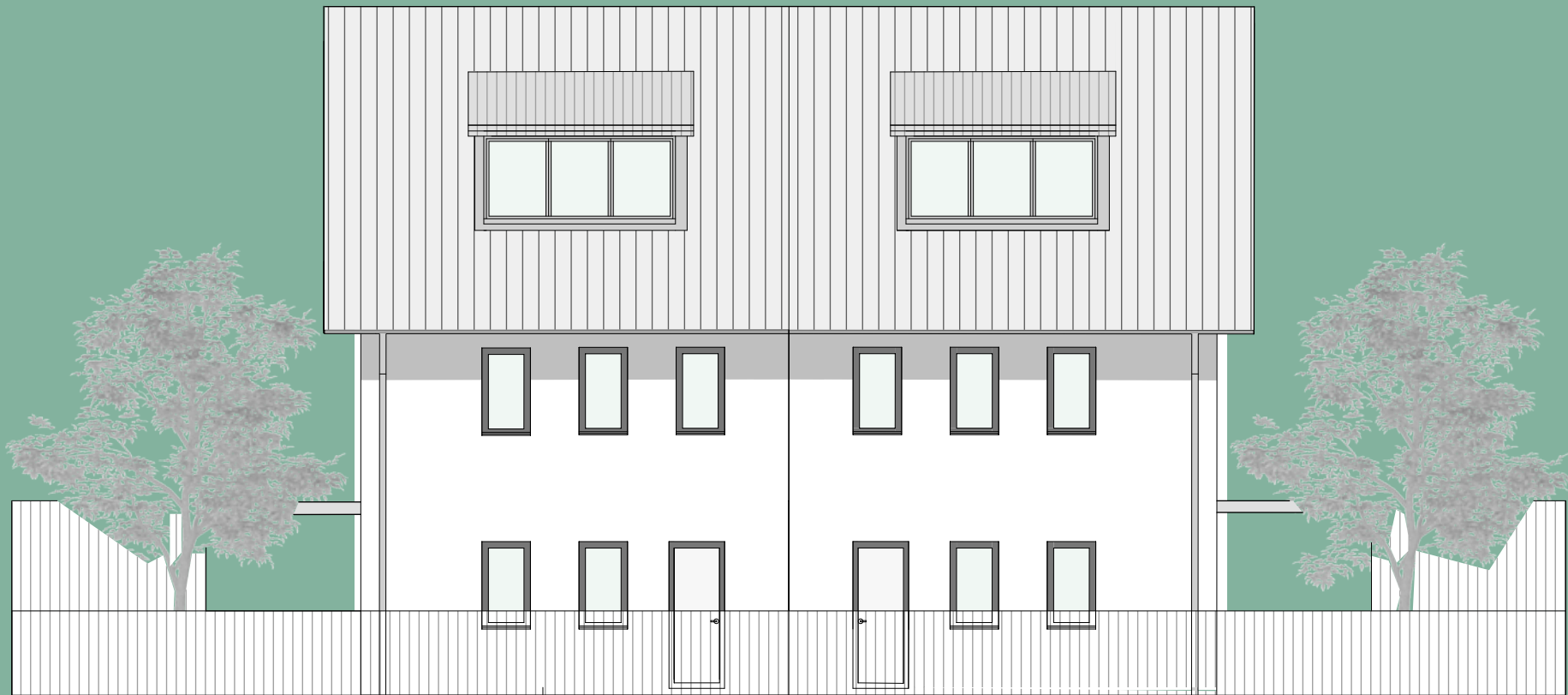
Dachgeschoss

Kind 1	16,10 m ²
Kind 2	16,10 m ²
Diele	7,79 m ²
gesamt	39,99 m ²
Wohnfläche gesamt	141,62 m²

ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD



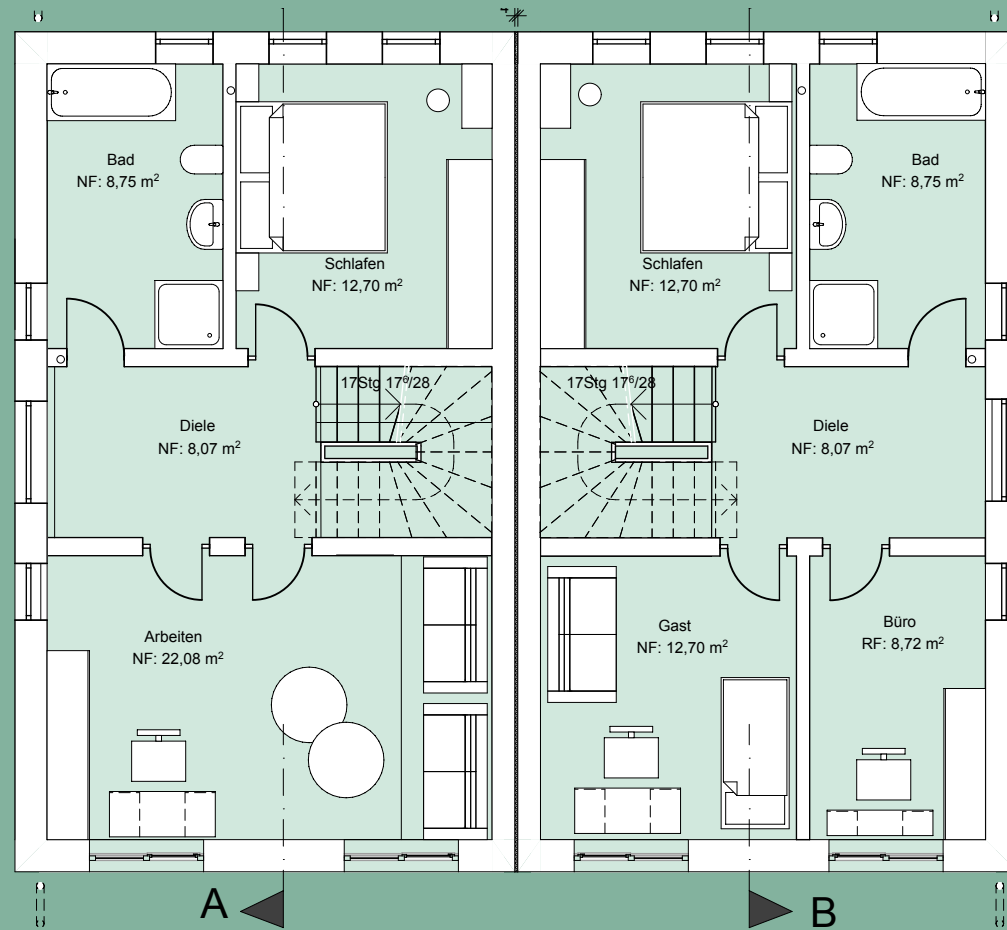
ANSICHT WEST



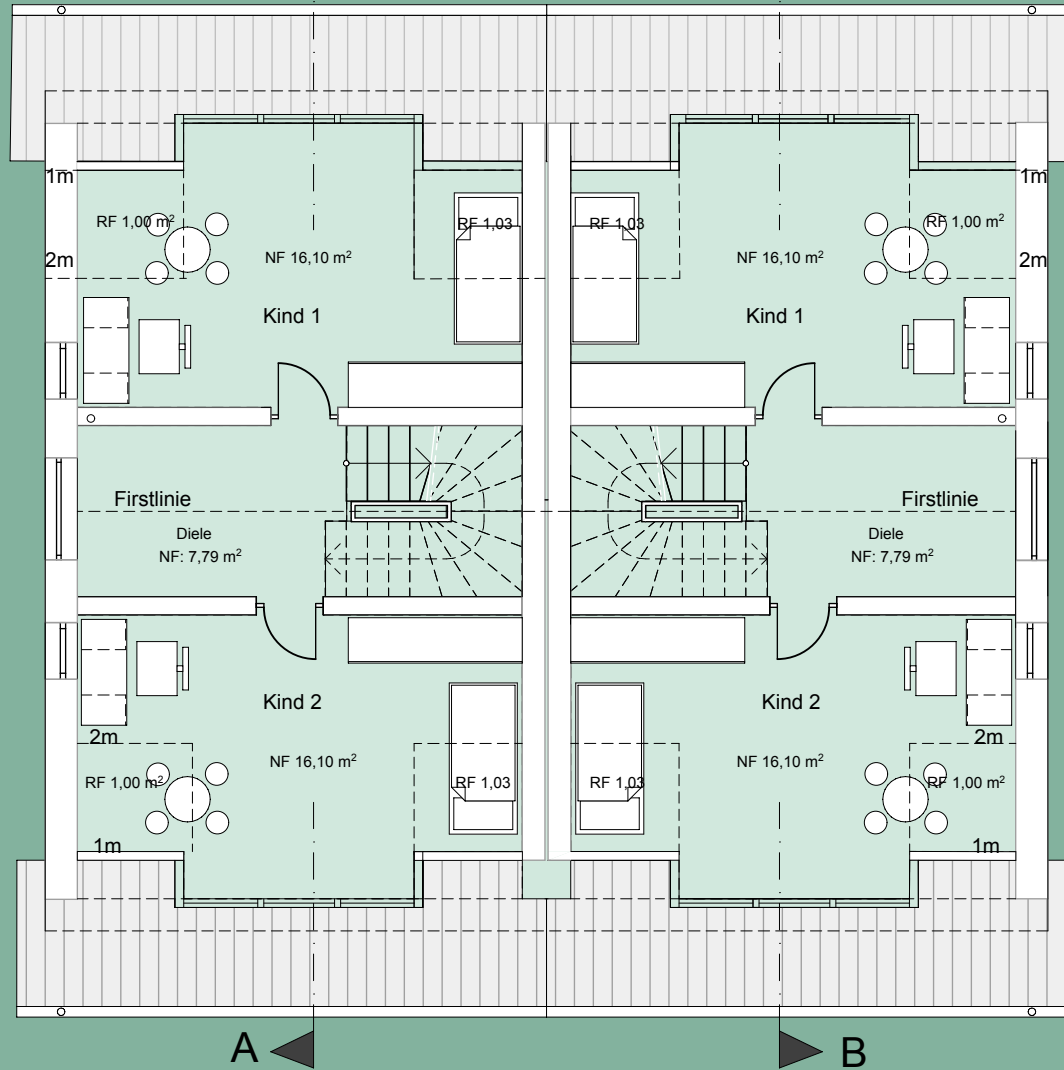
ANSICHT OST



1. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Wir haben Ihr Interesse geweckt?
Zögern Sie nicht, mit uns einen Termin für ein
Informationsgespräch zu vereinbaren.

IGC Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG
Schützenstraße 21
96047 Bamberg
Tel. 09 51/519 54-0

IGC 
Immobiliengesellschaft
mbH & Co. KG

Verbundpartner:


POSTLER
WOHNANLAGEN GMBH & CO KG


BGW
Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum GmbH & Co. KG